

DE ENORME HOEVEELHEID LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN BRAAKLIGGENDE TERREINEN TONEN AAN DAT DE RUIMTELIJKE ORDENING IN NEDERLAND IS VASTGELOPEN. IN HET DOOR NAI UITGEGEVEN BOEK *DE FLEXIBELE STAD, OPLOSSINGEN VOOR LEEGSTAND EN KRIMP*, BESCHRIJVEN WIJ EEN NIEUWE, FLEXIBELE ONTWIKKELWIJZE DIE OPLOSSINGEN BIEDT VOOR DE UITDAGINGEN VAN DE HEDENDAAGSE STAD. CENTRAAL STAAN DE TRANSFORMATIE VAN HET BESTAANDE, DE INVLOED VAN DE GEBRUIKER EN DE OMGANG MET ONVOORSPELBAARHEID.

DE FLEXIBELE STAD

OPLOSSINGEN VOOR LEEGSTAND EN KRIMP

De noodzaak tot een nieuwe ontwikkelwijze is evident. De ruimtelijke ontwikkeling in Nederland stagneert en de structurele leegstand van vastgoed en bouwrijpe grond neemt toe. In 2013 16 procent leegstand in kantoren, 8 procent in retail en 38.000 hectare braakliggend terrein. Daarmee komt de leefbaarheid in onze dorpen en steden onder druk te staan. Al lijkt de impasse op het eerste gezicht veroorzaakt door de economische crisis, het is het gangbare model voor ruimtelijke ontwikkeling zelf dat in een crisis verkeert. De tijd is voorbij waarin forse, langdurige economische en demografische groei samen opgingen. Economische groei is niet langer vanzelfsprekend en er ligt nationale demografische krimp op de loer. Met deze nieuwe omstandigheden kan het gangbare model voor ruimtelijke ontwikkeling niet omgaan. Wachten op het einde van de economische crisis heeft daarom geen zin. Er moet gewerkt worden aan een alternatief dat uit gaat van het bestaande, gebruiksgerecht is en beter kan omgaan met onvoorspelbaarheid.

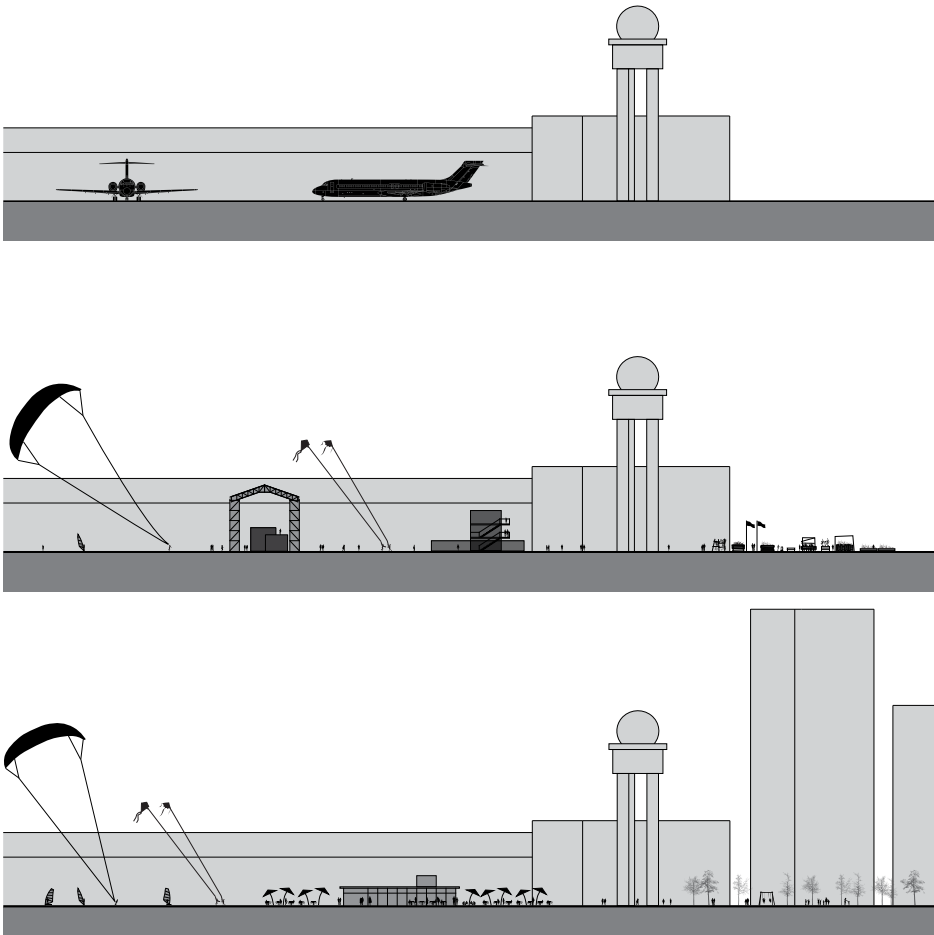
ALTERNATIEF

Wij zijn niet de enigen die nadenken over dit alternatief. Momenteel wordt op veel plaatsen gereflecteerd, gedebatteerd en geëxperimenteerd. Nieuwe procesmatige methodieken, bestuursrechtelijke handleidingen, alternatieve verdienmodellen en innovatieve design-tools buitelen over elkaar heen in een poging nieuwe opdrachtgevers te verleiden. Door het vakjargon zijn deze nieuwe trends, tools en tricks voor buitenstaanders vaak moeilijk te doorgronden. Waarvoor bieden zij oplossingen en wanneer pas je ze toe? Kunnen ze elkaar aanvullen of versterken? In *De Flexibele stad* hebben wij de enorme vloed aan nieuwe inzichten en mogelijkheden geordend en een overzichtelijke reeks instrumenten bij elkaar gebracht. Wij wilden laten zien op welke manier de combinatie van deze instrumenten tot een nieuwe, integrale ontwikkelwijze kan leiden. Vanuit de overtuiging dat het succes van zo'n nieuw ontwikkelwijze niet alleen afhangt van de inzet van professionals maar ook – of misschien vooral – van niet-professionals, is het boek toegankelijk geschreven en richt het zich tot een uitermate

Auteur: **Maarten van Tuijl** en
Tom Bergevoet



MAARTEN VAN TUIJL en **TOM BERGEVOET** zijn de oprichters van temp.architecture, een bureau voor ontwerp en onderzoek dat zich richt op transformaties. Samen hebben zij het boek 'De flexibele stad, oplossingen voor leegstand en krimp' geschreven. In dit boek staan 36 procesmatige, juridische, financiële en ruimtelijke instrumenten beschreven voor een nieuwe ontwikkelwijze. Aan de hand van ruim vijftig gerealiseerde projecten tonen zij hoe de flexibele stad eruit kan zien. Het boek is te bestellen via: www.naibooksellers.nl



TEMPELHOF.

brede doelgroep. Van burgers tot bestuurders, van adviseurs tot ontwikkelaars en van ondernemers tot ambtenaren; voor iedereen die betrokken is bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van ons land.

INHOUD

In het eerste hoofdstuk, *de inflexibele stad*, analyseren we het gangbare ontwikkelmodel en laten we zien waarom dit nu niet meer werkt. In het tweede hoofdstuk, *de flexibele stad*, wordt op basis van deze analyse een nieuwe ontwikkelwijze uiteengezet, die wij flexibele gebiedsontwikkeling noemen. Flexibele gebiedsontwikkeling is ontwikkelen gebaseerd op een conditie van permanente tijdelijkheid. Door niet langer in een keer te ontwikkelen, maar geleidelijk en in kleine stappen, ontstaat de wendbaarheid die past bij deze tijd. In het derde hoofdstuk, *instrumenten voor een flexibele stad*, geven we aan met welke alternatieve procesmatige, juridische, financiële en ruimtelijke instrumenten dit nieuwe ontwikkelen operationeel kan worden. Deze instrumenten bieden beter maatwerk om; in bestaande ruimte-

lijke structuren te opereren, gebruikgericht te kunnen zijn en met onvoorspelbaarheid om te kunnen gaan. Het vierde hoofdstuk presenteert voorbeelden die, gebruikmakend van deze nieuwe instrumenten, inmiddels zijn gerealiseerd.

TWEE VOORBEELDEN

Twee concrete voorbeelden uit het boek illustreren de nieuwe flexibele ontwikkelwijze. Een voorbeeld op gebouwniveau en een gebiedniveau.

1. GEBIED: TEMPELHOF: SNEL EN LICHT BEGINNEN MET KLEINE STAPPEN

Het voormalige vliegveld Tempelhof vormt een inspirerend voorbeeld van de stapsgewijze ontwikkeling van een zeer groot terrein. Na openstelling van het terrein voor het publiek is op en tussen de oude landings-banen een levendig stadspark ontstaan, waarbij lichte interventies een opmaat vormen voor het gebruik in de toekomst. Het resulterende Tempelhofer Feld wordt zeer gewaardeerd en goed gebruikt door de inwoners van Berlijn.



Week
van de
**Openbare
Ruimte**

7-11 APRIL 2014
KASTEEL DE VANENBURG
PUTTEN

kennis inspiratie innovatie
WWW.WVDOR.NL

Het vormt een enorme vrije vlakte midden in de stad waar naar hartelust geskate, gefietst, hard gelopen, gevliegerd, gebaarbequed en getuiniert kan worden. Daarnaast vinden met enige regelmaat, zowel in de oude hangars als op het open veld, shows en feesten plaats, zoals de modebeurs en de Berlin Summer Rave. Er zullen in de toekomst vier nieuwe wijken ontstaan. Aan de Tempelhofer Damm komt een woon- en kenniskwartier. In directe nabijheid van U- en S-Bahnhof Tempelhof wordt de Zentral- und Landesbibliothek gebouwd. Langs de stadautobaan is een Clean Technology Park voor innovatieve bedrijven gepland. Aan de Neuköllner Oderstraße zal een woongebied ontstaan. Als eerste zullen daar sociale voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en een school gebouwd worden. De precieze grootte, dichtheid en soort van bebouwing worden in een later stadium van het planningsproces nog bepaald.

INLAY INSTRUMENTEN TEMPELHOF

Stapsgewijs ontwikkelen: Een ontwikkelproces waarbij de ruimte niet integraal en in een keer, maar in stapjes wordt ontworpen, gebouwd, getransformeerd en beheerd.

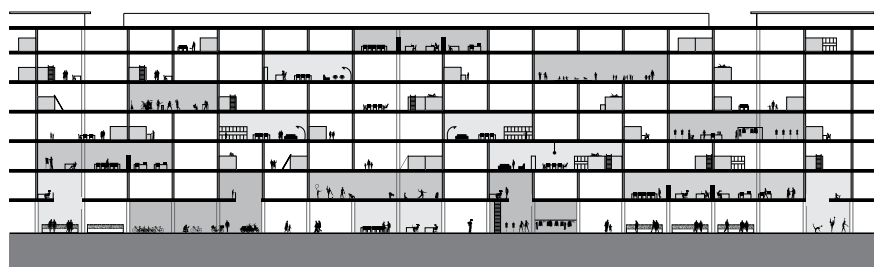
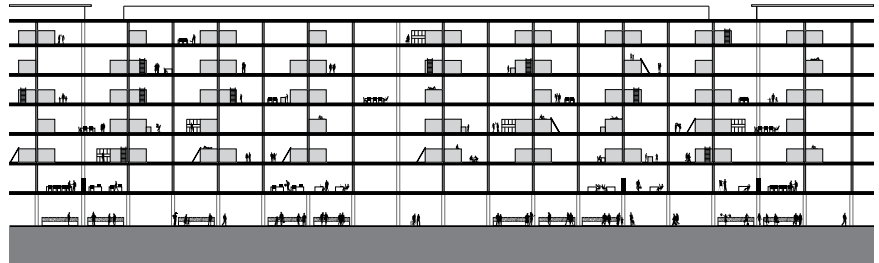
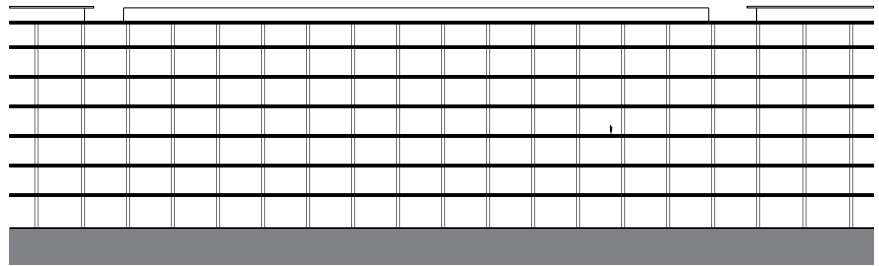
Globaal bestemmingsplan: Bestemmingsplan waarin bouwvolumes en bestemmingen slechts globaal zijn vastgelegd waardoor voor het uitwerken de nodige vrijheid overblijft.

Life cycle finance: Het koppelen van de ontwikkel- en de exploitatiebegroting.

Close reading: Het ontdekken van onvoorziene gebruiksmogelijkheden in bestaande structuren.

2. GEBOUW: STRIJP S: DUURZAME STRUCTUUR VOOR DE LANGE TERMIJN

Striip-S toont aan hoe de transformatie van een leegstaande fabriekshal in een toekomstbestendige, functieneutrale ruimte leidt tot grote gebruiksvrijheid. Het casco van de gebouwen biedt veel flexibiliteit door haar open verdiepingsvloeren. Woningcorporatie Trudo ontwikkelde daarom een woonconcept, waarbij duurzaamheid, vrijheid van inrichten en toekomstige flexibiliteit centraal staan. Om de hoge ruimten vrij te kunnen inrichten is gekozen voor een flexibel installatieconcept. Hierop kan met een houten prefab unit,



STRIJP S.

met daarin sanitair en een los kookeiland, worden aangesloten. Bewoners kunnen hiermee zelf een ideale inrichting van hun loft maken. Daarnaast kan er gedurende de exploitatie van functie worden gewisseld, dankzij een vergunning voor zowel wonen als werken. Bovendien is er rekening gehouden met het op termijn samenvoegen van aangrenzende lofts, de grootte is daarmee ook flexibel.

INLAY INSTRUMENTEN STRIJP S

Co-creatie: Een gelijkwaardige vorm van samenwerking, waarbij alle deelnemers invloed hebben op het proces en het resultaat.

Crisis- en herstelwet: Wet die projectmatige gebiedsontwikkeling stimuleert met kortere procedures en lokale experimenten voor aangepaste regelgeving.

Innovatiesubsidie: Projectmatige overheidsbijdrage om innovatie in ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren.

Functieneutraliteit: Het maken van een ruimtelijke structuur waarbinnen een veelheid aan functies naast en na elkaar kunnen bestaan.

STRIJP-S TOONT
AAN HOE DE
TRANSFOR-
MATIE VAN EEN
LEEGSTAANDE
FABRIEKSHAL IN
EEN TOEKOMST-
BESTENDIGE,
FUNCTIENEUTRALE
RUIMTE LEIDT TOT
GROTE GEBRUIKS-
VRIJHEID.



www.temparchitecture.com